

Atrium Hageland

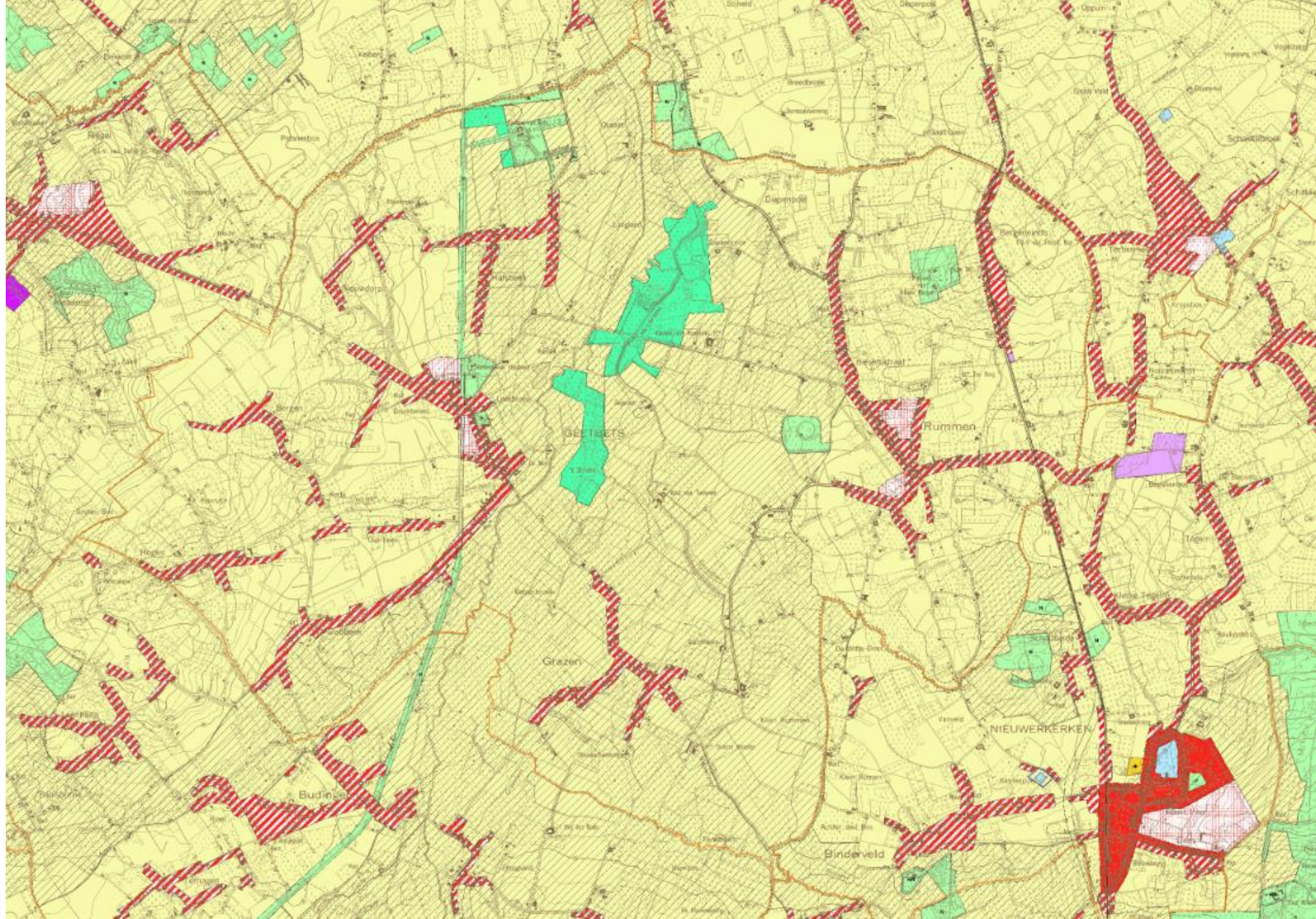
15 mei 2025

Strategische woonvisie

“Oos Duerep”



GEMEENTE GEETBETS

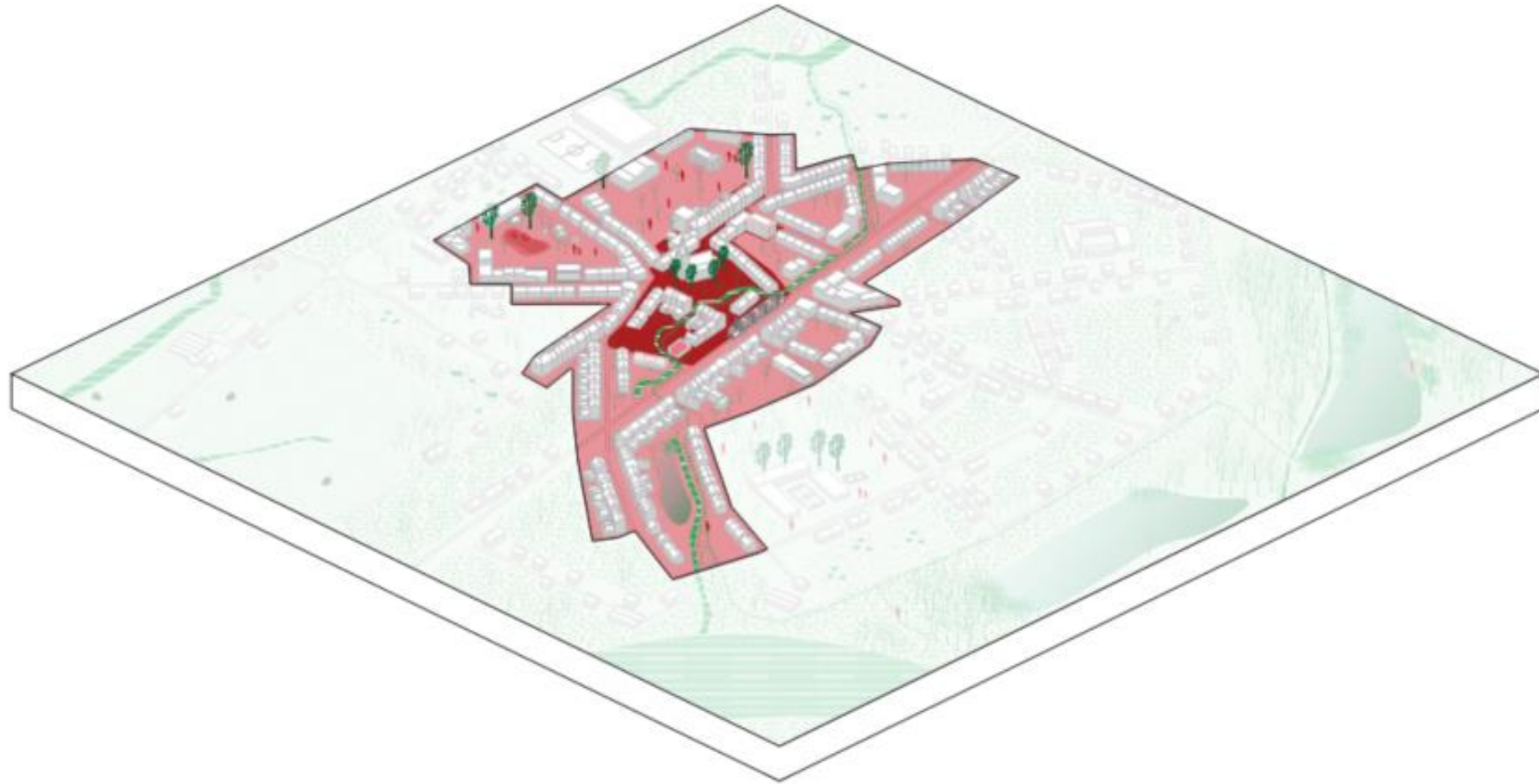




G'bits 2.0

AFBAKENINGSBUNDEL PRUP

'DORPSKERNEN GETESTREEK' - GEETBETS



Afbakening Geetbets



In dit geval betreft
het

een lint

Betsers lint (ver)zoent het landschap!

Pitch P-LIVE

Pilootwerking 'Linten en Verspreide bebouwing Verduurzamen'

Departement omgeving – 7 mei 2024



In oorsprong Woongebied met LANDELIJK karakter

Balen



Hoeves, woningen met tussenliggende weides met landschappelijke doorzichten

Getransformeerd naar omgevingsvreemd
verkavelingslint

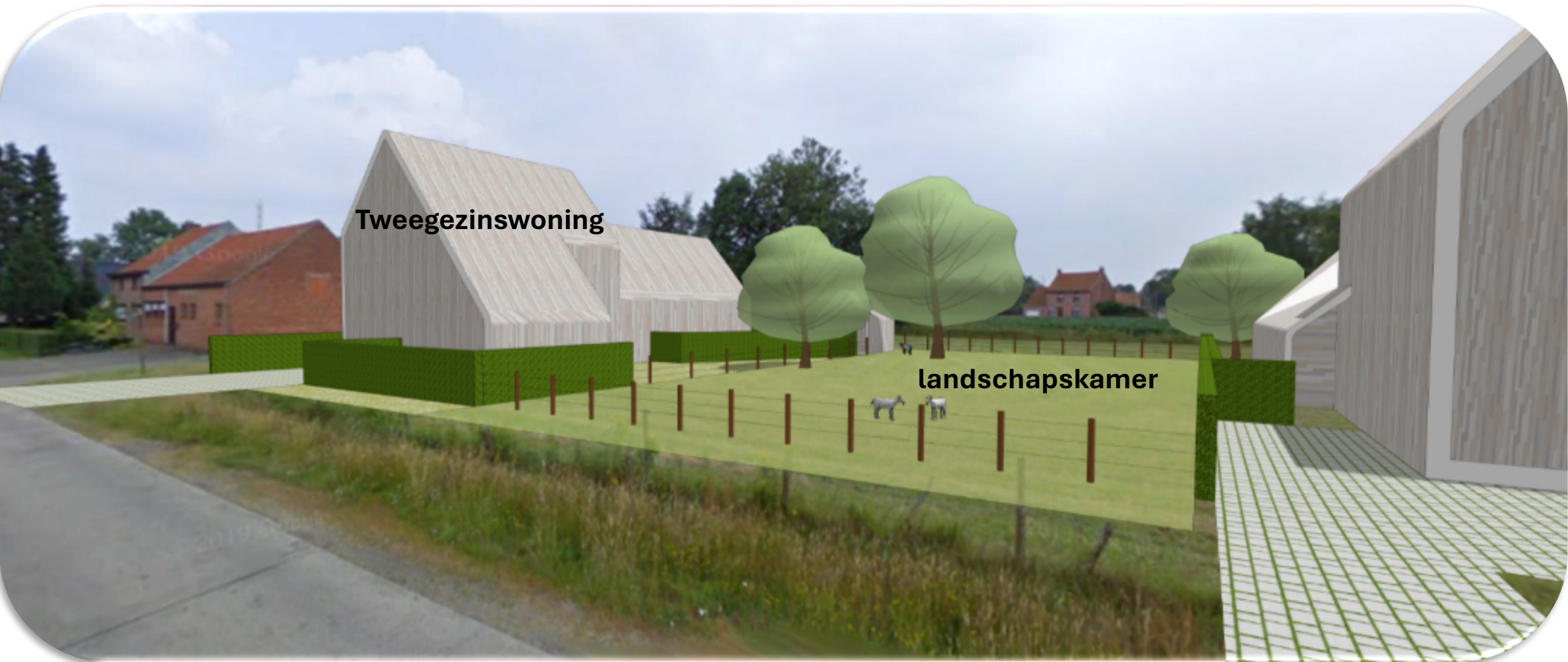
Balen



in eerste verdichtingsgolf de blauwdruk verkavelingswijk toegepast (**verdrijving landschap en haar gebruikers**) –

de tweede verdichtingsgolf(vraag) in de startblokken, met name opsplitsing naar halfopen en kleinschalige meergezinswoningen (**verdrijving dornskernverdichting en haar duurzamer mobiliteitsprofiel**)

TERUG naar een hedendaagser woonlint dat landschap en wonen met elkaar



- aanvaardbare dichtheid voor alle partijen
- opnieuw connectie met landschap
- mogelijkheden hobbylandbouw ter ontlasting professioneel landbouwgebied

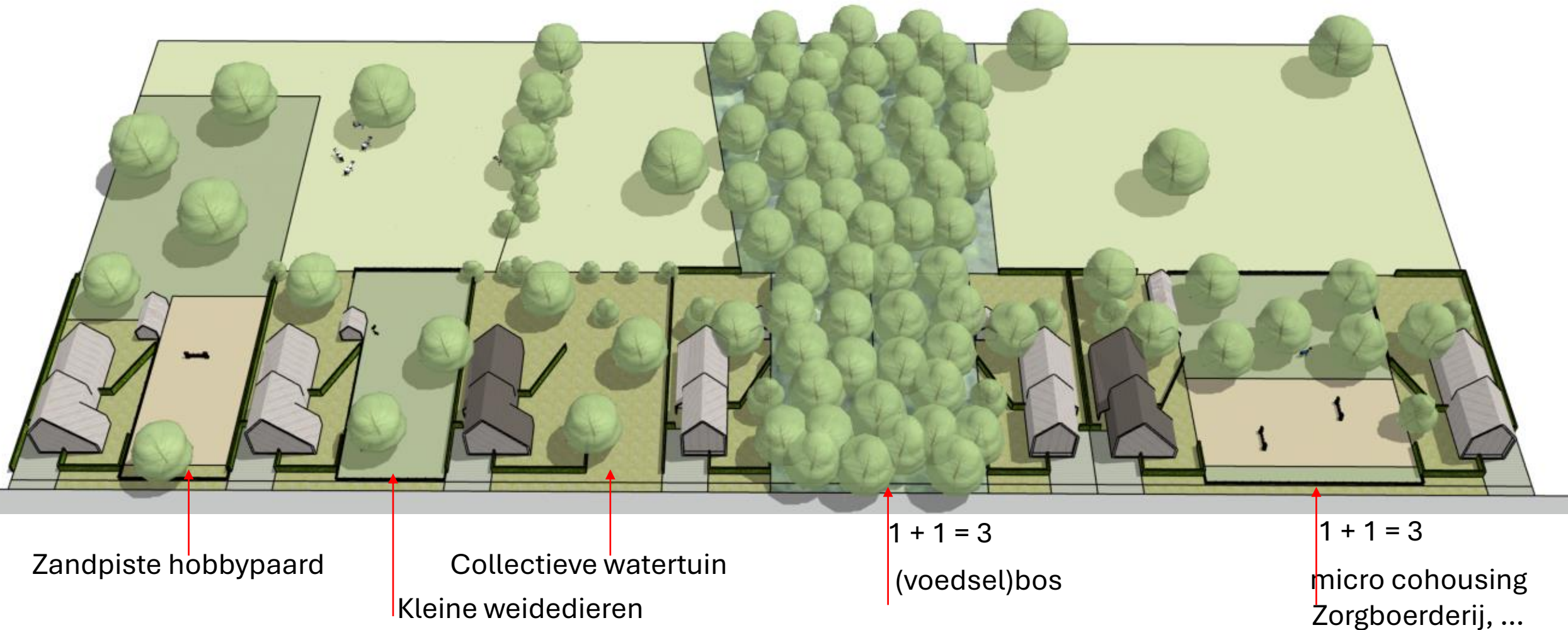
Voorbeeld 2G hoevegebouw



Schuurhuis – 2G – arch Tako Postma - Utrecht



Grenzeloze combinatie in landschapswonen



Transitie: van 2 oude woningen (1 te renoveren + 1 afbraak) naar tweegezinswoning met landschapskamer!
Zelfs aanliggende woning kan gebruik maken van pisté = 3 paardenliefhebbers rond 1 piste!

Betsers lint landschap!

het



Eerst stellen wij een duidelijk

DOEL TRENDBREU

Steeds in gedachten houdend dat de toekomst wordt gevormd door een



Locatie + perceelsbreedte **bepaalt woonvorm**

Groen + landschapsintegratie **bepaalt bouwzone**

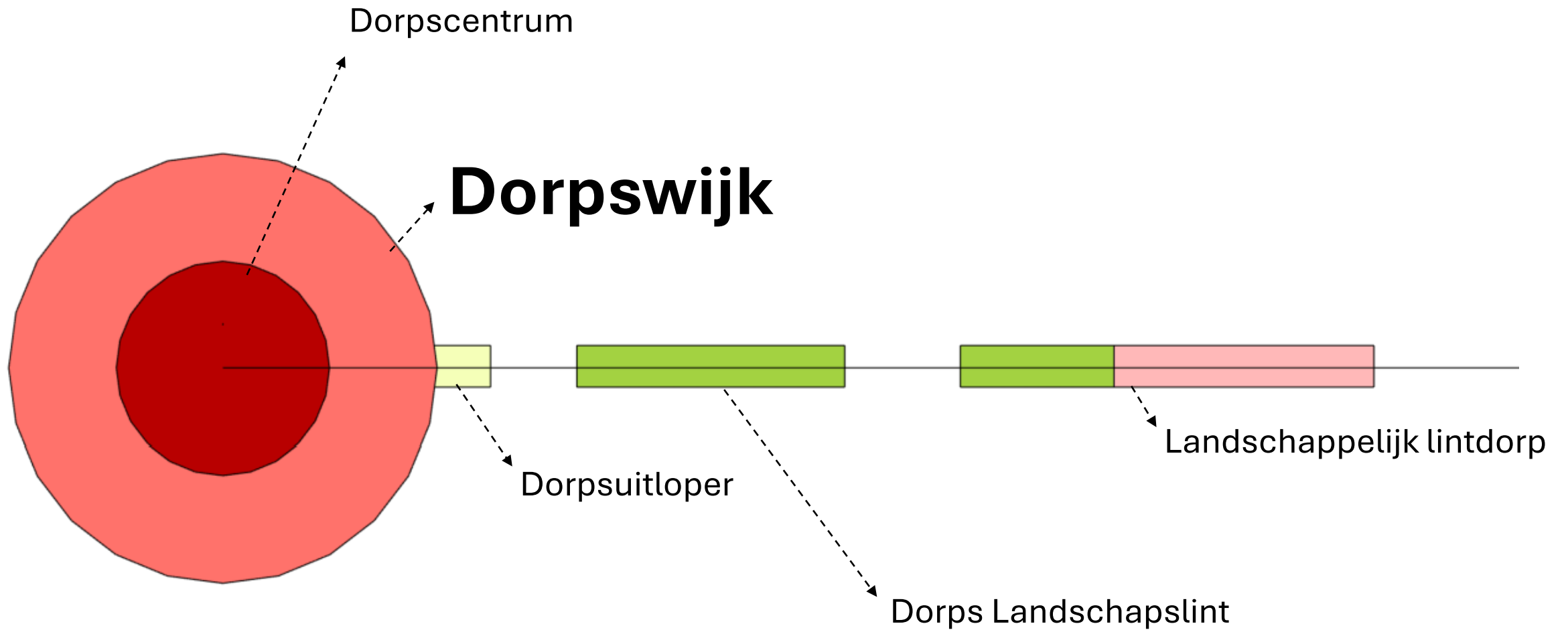
Dorps en privacy **bepaalt vormgeving**

Geen zwartwit grens meer
tussen appartementsbouw en
grondgebonden woningbouw!

Stap 1

Woonomgevingen

Eerste screening tot bepaling woon- en ontwikkelingsvorm/dichtheid



Stap 2

Gewenste woonvormen & 50-15-10 guideline

Tweede screening tot bepaling woon- en ontwikkelingsvorm/dichtheid

G staat voor **G**ezin/huishouden !!!

○ ○ ○ hoe dikker de cirkel, hoe hoger de impact en realisatiegraad

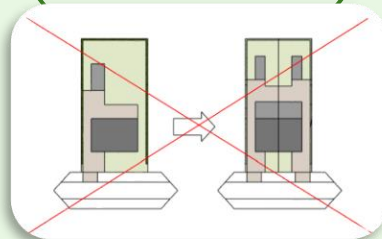
Voorbeeld gewenste woonvorm

Onder voorwaarde dat de **50-15-10 guideline** gevolgd wordt en de beoordeling goede RO doorstaat, zeker in het geval van afwijkende perceelconfiguratie of specifieke locaties. Hou dus best rekening met een bijstelling waarbij het aantal woningen of dichtheid lager kan uitvallen!!!

Parkvilla's: groter dorpsgebouw, gelegen aan of in een collectieve parktuin, de korrelgrootte op verdiepingsniveau is afgestemd op de dorpse korrelgrootte van bijvoorbeeld een pastoriewoning/ burgerhuis.



Dorpswijk



2G wijkvilla

≥ 20 m
perceelsbreedte

[grondgebonden]

1G wijkwoning

≥ 18 m
perceelsbreedte

[grondgebonden]

1G wijk Koppelwoning

≥ 12 m
perceelsbreedte

[grondgebonden]

3G parkvilla

≥ 30 m
perceelsbreedte
≥ 40 m
perceelsdiepte

[grondgebonden]

4G parkvilla

≥ 30 m
perceelsbreedte
≥ 40 m
perceelsdiepte

[gestapeld]

5G parkvilla

≥ 35 m
perceelsbreedte
≥ 40 m
perceelsdiepte

[gestapeld]

6G parkvilla

≥ 40 m
perceelsbreedte
≥ 40 m
perceelsdiepte

[gestapeld]

waardevol pand

Aantal G te
bekijken o.b.v.
ingrijpend
energetisch
renovatievoorstel

wijkontwikkeling over volledige perceel diepte

≥ 30 m breedte
≥ 40 m perceelsdiepte

Totale MAX dichtheid:

Dichtheid aan straatzijde o.b.v. toegelaten
woonvormen (incl. opp. te integreren
waardevol pand)

+

≥ 30 m breedte: 40 w/ha vanaf 30 m rooilijn
≥ 50 m breedte: 50 w/ha vanaf 30 m rooilijn
≥ 60 m breedte: 60 w/ha vanaf 30 m rooilijn

+

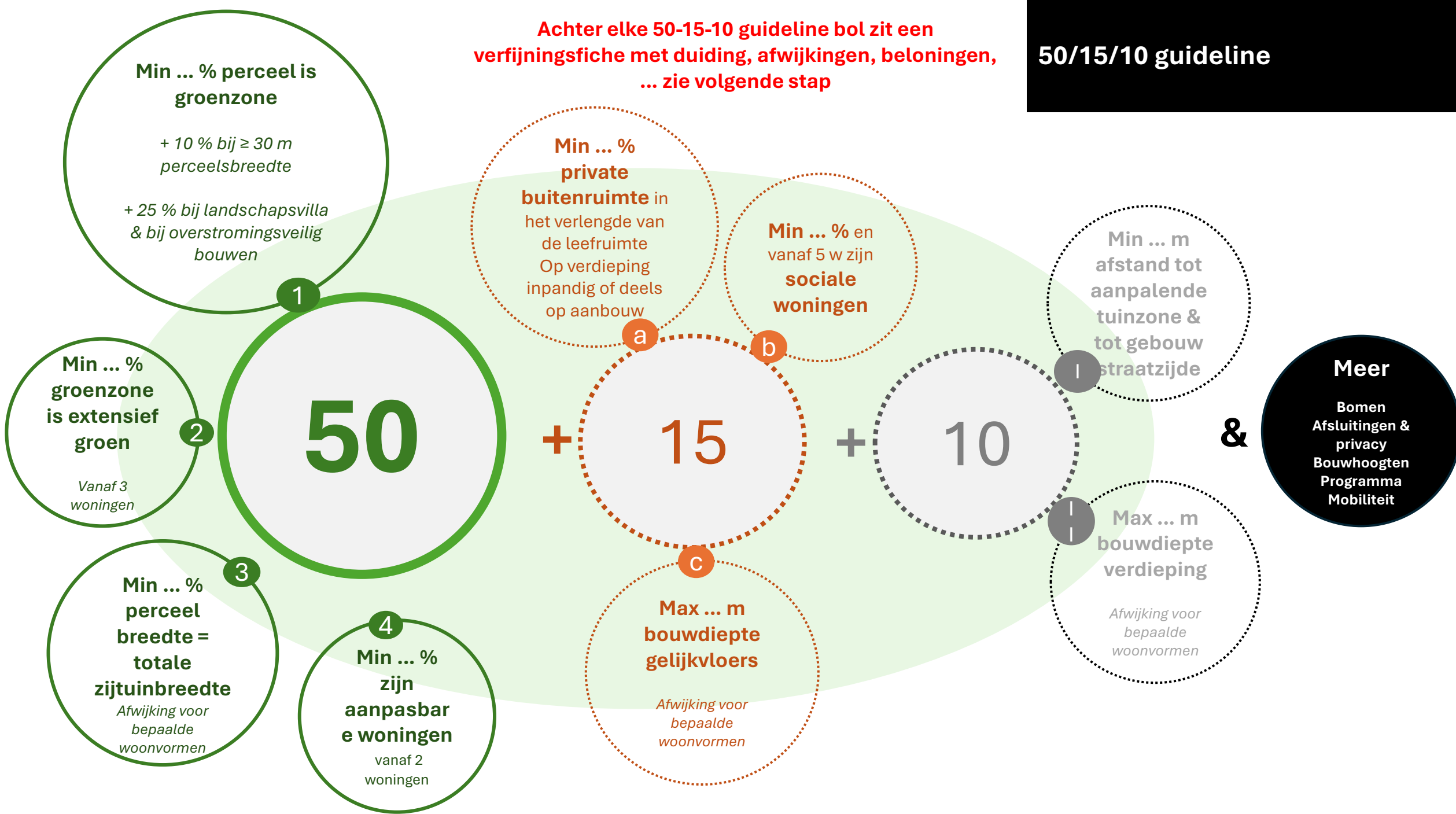
invulling waardevol pand, bij integratie na
renovatie

[grondgebonden + gestapeld]

+ 5 m aan
perceelsgrens met
een aanpalende
ruimtegebruiker die
niet privacy- en
schaduwinder
gevoelig is zoals
kerk(hof), parking...

50/15/10 guideline

Achter elke 50-15-10 guideline bol zit een
verfijningsfiche met duiding, afwijkingen, beloningen,
... zie volgende stap



Stap 4

Kavelpas met 3D view

Kavelpassen met als doel de woontypes en –vormen te visualiseren naar inspirerende 3D views op basis van de 50-15-10 guideline

Duiding

Een 2G-wijkvilla biedt de mogelijkheid om binnen een courante bouwzone in tweede lijn achter elkaar te wonen. Dit heeft de volgende voordelen:

- Woonzorg: de ouderlijke woning kan worden omgevormd tot een 2G-woning.
- Meer mogelijkheden voor zuidoriëntatie.
- Het realiseren van betaalbaar wonen op de voorste kavel.
- Extra financiële middelen voor een grondige renovatie.



2G wijkvilla

woning met een korrelgrootte en uitzicht van een grotere vrijstaande woning (villa) waarin 2 grondgebonden woningen zijn ondergebracht.

VVD:

- Perceelsbreedte ≥ 20 m
- Totale zijtuinbreedte $\geq \frac{1}{2}$ van perceelsbreedte
- Aanbouw mag in 1 zijtuin max. 2 m uitspringen
- 50-15-10 guideline en meer

Tip

Breek een oude moeilijk renoveerbare woning af en bouw er een 2G-wijkvilla in de plaats. Verhuur of verkoop een deel om de aankoop- en bouwkosten terug te verdienen. Is de woning van je ouder(s) te groot en wil je zorg voor hen dragen? Overweeg dan om de woning via een aanbouw of uitbreiding om te vormen tot een tweegezinswoning (2G), zie verder.

Stap 5

Vooroverleg met 1^{ste} schets

Start van een open eerlijk dialoog traject.